

BAIL COMMERCIAL

ENTRE L'Office Régional Bruxellois de l'Emploi (ORBEM)  
bd Anspach 65 à 1000 Bruxelles  
représenté par Paul DEBREMAEKER, Directeur-général  
adjoint,  
ci-après dénommé le "bailleur",

ET la société, S.A. (en abrégé  
E.C.B), ayant son siège social bd à 1000  
Bruxelles, représenté par Monsieur  
....., en constitution. dont les actes ont été passés  
devant le notaire  
en date du .....  
ci-après dénommé le "preneur"  
Un avenant au présent contrat sera rédigé lorsque les  
statuts du preneur auront été publiés au Moniteur  
belge. Alors le preneur fera enregistrer le bail à ses  
frais.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur, qui l'accepte, une surface d'une superficie approximative de 1100 m<sup>2</sup>, située dans le complexe formé par les angles des rues Marché-aux-Poulets, boulevard Anspach et rue Paul Devaux.

Les lieux faisant l'objet du présent bail sont bordés d'un trait rouge sur le plan ci-annexé.

Le quai de déchargement constitue une partie commune de l'immeuble, et le preneur pourra, à ses risques, utiliser ce quai pour le déchargement et l'entreposage en transit de marchandises, à la condition expresse qu'un espace de passage soit laissé ouvert et que la marchandise ne soit pas entreposée en transit plus de 24 heures.

Article 2 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années consécutives.

Le présent bail prendra cours le 1 juin 1994, et se terminera de plein droit le 31 mai 2003. Le preneur peut mettre fin à la présente convention à l'expiration de chaque triennat moyennant préavis de six mois par lettre recommandée.

Le preneur reconnaît avoir pris connaissance de la présence à titre précaire dans une partie des lieux loués de la qui s'est engagée à quitter les lieux loués le 8 juin 1994.

### Article 3 : LOYER

Le loyer de base est fixé à francs l'an. augmenté du précompte immobilier afférent à la partie de l'immeuble donné en location par le présent bail.

Le loyer est payable par mois et par anticipation, en monnaie ayant cours légal en Belgique, au compte désigné par le bailleur. Il est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

A la demande du preneur, il est convenu qu'aux 1er juin, 1er juillet et 1er août 1994, seule la moitié du loyer mensuel sera exigible, le paiement du solde étant différé de la manière suivante :

- Le solde du loyer de juin 1994 devra être payé le 1er septembre 1994 en même temps que le loyer de septembre 1994.
- Le solde du loyer de juillet 1994 devra être payé le 1er octobre 1994 en même temps que le loyer de octobre 1994.
- Le solde du loyer de août 1994 devra être payé le 1er novembre 1994 en même temps que le loyer de novembre 1994.

Sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur, toutes les sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt légal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique. Les frais administratifs pour rappel seront également portés en compte.

### Article 4 : INDEXATION

Le loyer est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, tel qu'il est publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques. L'adaptation a lieu annuellement au 1er janvier et pour la première fois le 1er janvier 1996 selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}} = \text{loyer réajusté}$$

L'indice de base est celui du mois de mai 1994.

Le nouvel indice est celui du mois de novembre précédant l'adaptation.

Le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au loyer de base fixé conformément à l'article 3 du présent bail.

L'adaptation du loyer à l'indice des prix se fera d'office par le preneur sans qu'il soit besoin d'en recevoir avis du bailleur.

Au cas où l'indice viendrait à être supprimé, le montant du loyer sera rattaché à tout système qui lui serait substitué, c'est à dire à ce jour à l'indice de santé.

En l'absence de pareil système, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie.

#### Article 5 : DESTINATION

Les lieux loués sont destinés exclusivement à l'usage de commerce de détail.

Le preneur s'interdit de modifier en quoi que ce soit la destination donnée aux lieux loués sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit du bailleur qui ne pourra refuser sans justes motifs.

Au cas où le locataire ne respecte pas cette obligation, le bailleur pourra mettre fin au bail après mise en demeure envoyée par lettre recommandée restée sans suite pendant quinze jours.

#### Article 6 : GARANTIE

A titre de garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur constituera au bailleur, à la signature de la présente convention, une garantie d'une valeur locative équivalente à trois mois de loyer, soit , - sous forme de garantie bancaire. Cette garantie sera indexée annuellement selon la même formule que celle prévue à l'article 4.

#### Article 7 : CHARGES

##### A. Impôts et taxes

Tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques et notamment le précompte immobilier ou autres impôts réels immobiliers, les impôts frappant l'activité du preneur ou l'occupation des lieux loués mis ou à mettre sur les lieux loués, éventuellement la taxe sur la valeur ajoutée, au profit de l'Etat, de la Commune, de la Province, ou tout autre pouvoir public sont exclusivement à charge du preneur.

B. Charges communes

4

Le preneur paiera sa quote-part dans les charges communes qui comprennent notamment les frais afférent au chauffage, à la distribution d'eau, au conditionnement d'air, au contrôle périodique de tout système de protection d'incendie, au contrôle périodique de toutes les installations techniques, à l'entretien de l'immeuble, au nettoyage des trottoirs devant ses locaux en ce compris le prix de la consommation d'eau et d'électricité utilisés pour cet entretien ou pour l'entretien des parties communes, au concierge, aux frais administratifs de gestion ainsi qu'aux divers produits d'entretien nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, ainsi qu'aux primes payées par le bailleur pour les assurances de l'immeuble. Cette énumération des charges étant indicative et non limitative.

Dès que possible à l'expiration de chaque année civile, le bailleur établira un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses qu'il a encourues en vertu des articles 7 A, 7 B et 8.

La participation du preneur dans les frais ci-dessus mentionnés sera proportionnelle à ses quotités, soit :  
- 758/10.000èmes des charges communes.

Il est expressément prévu que la provision pour charges est fixée pour l'année 1994 à - F/mois.

Cette somme est payable au compte désigné par le bailleur, par mois et par anticipation.

Le bailleur pourra modifier périodiquement le montant réclamé à titre provisionnel en tenant compte des dépenses réellement effectuées.

S'il s'avère que les provisions versées durant l'année par le preneur sont insuffisantes pour couvrir les dépenses réelles, le bailleur réclamera le solde débiteur au preneur qui devra le payer dans les dix jours de la demande.

En outre, le preneur versera une provision permanente de 180.000 F au compte désigné par le bailleur. Cette provision permanente pourra être adaptée chaque année au niveau des frais réels sur base annuelle et sera égale à 3/12 des charges réelles de l'année écoulée. Cette provision sera rendue à la fin du bail et sera décomptée de la dernière facture des charges communes.

Les lieux loués sont dotés d'une installation de distribution d'électricité.

L'imputation des frais de consommation se fera conformément aux indications reprises sur les compteurs privatifs.

Les abonnements à cette distribution, ainsi que le placement, la location et tous les frais de raccordement des compteurs sont à charge du preneur.

#### Article 8 : ASSURANCES ET ABANDON DE RECOURS

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux de prime avantageux, toutes les assurances relatives à l'immeuble seront souscrites par le bailleur.

Les primes d'assurances s'y rapportant seront réparties proportionnellement à la surface occupée, conformément à l'article 7 du présent bail.

Le bailleur fournira une copie des polices d'assurance au preneur.

Le preneur fera assurer à ses frais tous objets mobiliers garnissant les lieux loués au moins contre les risques d'incendie, explosion et dégâts des eaux. Une copie de cette police sera remise au bailleur s'il la demande.

Les polices stipuleront que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour une cause quelconque, que moyennant préavis de trois mois donné au bailleur.

Les parties au présent contrat de bail renoncent réciproquement à tous recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre l'emphytéote, le sous-locataire, le cédant, le cessionnaire, l'occupant, les gérants et gardiens du bâtiment ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements fâcheux tels qu'incendie, dégâts des eaux, ou accidents et s'engagent à faire accepter pareille renonciation par tout sous-locataire ou occupant ainsi que par leurs assureurs, sauf maintien d'un recours contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

Il est précisé que le preneur déclare expressément renoncer sans réserve à tous recours qu'il pourrait exercer aux termes des articles 1386 et 1721 du Code Civil.

Au cas où les activités du preneur et de ceux dont il répond entraîneraient un accroissement des primes d'assurances dues par le bailleur ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de primes sera à la charge exclusive du preneur.

#### Article 9 : SOUS-LOCATION ET CESSION DU BAIL

Sans préjudice de l'application de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951, le preneur ne pourra céder le présent bail ni sous-louer les lieux en tout ou en partie, que moyennant l'accord préalable et écrit du bailleur qui ne pourra refuser sans justes motifs.

L'accord du bailleur n'est cependant pas obligatoire pour la cession ou la sous-location à une société où la majorité des actions est en mains du preneur ou des actionnaires du preneur.

Le preneur fournira au bailleur une copie de ses statuts.

Au cas où le bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le locataire et le sous-locataire ou le cédant et le cessionnaire, selon le cas, seront tenus à l'égard du bailleur, solidairement et indivisiblement, de toutes les obligations découlant du présent bail. Le preneur s'engage à obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'ils souscrivent semblable obligation à l'égard du bailleur.

A défaut de semblable engagement de la part du sous-locataire ou du cessionnaire, la cession ou la sous-location ne pourra se réaliser, même si le bailleur avait marqué son accord préalable et écrit.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail.

Le preneur fournira au bailleur une copie du contrat de sous-location ou de cession, enregistré endéans les 30 jours de la signature.

#### Article 10 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre parties avant l'entrée en jouissance.

L'état des lieux sera effectué par deux experts, chaque partie désignant le sien et supportant les honoraires de son expert.

A défaut pour les parties de s'entendre à la fin du bail sur le montant des dégâts locatifs éventuels et la période d'indisponibilité, ceux-ci seront souverainement et sans recours fixés par un expert désigné de commun accord par les parties; à défaut pour les parties de s'entendre sur le choix d'un expert, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Juge de Paix compétent.

Il est expressément convenu entre parties que le preneur prend possession de la surface à l'état brut, c'est-à-dire uniquement avec les murs mitoyens. Tout aménagement quel qu'il soit (revêtement de sol, faux-plafond, électricité, sanitaire, chauffage, plafonnage, arrivée d'eau, châssis de fenêtre, vitrages, portes...) est à la charge exclusive du preneur.

### Article 11 : TRANSFORMATIONS - MODIFICATIONS

Le preneur ne pourra apporter aucun changement, modification, construction ou démolition dans les lieux loués sans le consentement préalable, spécial et écrit du bailleur. Il en est de même pour l'aménagement de l'emplacement publicitaire à l'extérieur.

Il est expressément prévu que les parties devront agir conformément à l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux.

En outre, si le bailleur donne son consentement les travaux ne pourront être exécutés qu'aux frais du preneur, dans les règles de l'art et sous sa seule responsabilité, à l'exclusion de celle du bailleur.

Le bailleur se réserve cependant le droit de surveiller les travaux qu'il aurait autorisés.

Les plans et la réalisation de cloisonnements éventuels devront toujours être conformes aux réglementations en vigueur.

De même pour tous les aménagements dans les lieux loués, le preneur devra se conformer à tous les règlements de sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur et les services de pompiers de la Ville de Bruxelles. Si cette condition n'était pas remplie, le preneur sera tenu d'en justifier à tout moment la réalisation auprès du bailleur, ce dernier pourra exiger la suppression des cloisonnements ou autres aménagements aux frais du preneur, sans préjudice à ce qui est dit aux alinéas précédents.

A la fin du bail ou au cas où il y serait mis fin anticipativement, toutes modifications et améliorations, y compris le cloisonnement, deviendront la propriété du bailleur, sans frais, et lui seront remis en bon état.

Toutefois, lors de l'expiration contractuelle du bail ou lorsque la date de résiliation anticipée sera connue, le bailleur pourra demander au preneur, par lettre recommandée, que celui-ci procède à l'enlèvement en tout ou en partie des cloisonnements, modifications et embellissements, et rétablisse les locaux partiellement ou entièrement dans leur état original sans frais pour le bailleur.

### Article 12 : ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le preneur s'engage à occuper les lieux loués en bon père de famille. Il s'engage à maintenir les lieux loués en parfait état d'entretien locatif pendant toute la durée du bail et à effectuer tous les travaux de réparation et d'entretien. Seules les grosses réparations limitativement déterminées par les articles 605 et 606 du Code Civil et pour autant qu'elles ne soient pas imputables au preneur, sont à charge du bailleur.

Le preneur entretiendra avec soin la peinture intérieure, les appareils sanitaires, les revêtements, les pavements, les appareils électriques, les portes et fenêtres et leurs serrures. Il remplacera sans délai, et à ses frais, les vitres cassées, et dont les réparations ne seraient pas assumées par les assureurs du bâtiment. Le preneur interviendra à concurrence de la franchise spécifiée dans le contrat d'assurance du bâtiment.

Le preneur préservera les pompes, robinets, tuyauteries d'eau et de décharge contre les effets de la gelée et devra veiller, sous sa responsabilité, à ce que les sanitaires, égouts et tuyaux ne soient jamais obstrués en suite de son fait ou de ceux dont il répond. Il entretiendra en bon état les tuyaux, robinets, pompes et appareils de water-closet. Cette énumération n'est pas limitative mais simplement énonciative.

Le preneur est également responsable de l'entretien et du remplacement éventuel de l'installation d'eau, d'électricité et du remplacement éventuel de l'installation d'eau, d'électricité et de gaz dans les lieux loués ou qu'il aurait placé hors des lieux loués.

Il en est de même pour l'installation de chauffage et/ou de ventilation que le preneur jugera peut être utile de placer dans les lieux loués et ce à ses risques, frais et périls exclusifs.

Il fera nettoyer la face intérieure et extérieure des vitres, portes, châssis, enseignes, de sorte qu'elles soient en état de propreté constante.

Il veillera à l'évacuation des détritits.

Le preneur devra garantir l'accès aux locaux au bailleur ou à ses préposés afin de procéder aux inspections nécessaires et de vérifier l'état des lieux, dans des conditions compatibles avec l'exercice de l'activité du preneur.

Le bailleur peut exiger du preneur d'effectuer tous les travaux de réparation nécessaires et de les terminer dans le mois suivant la réception du préavis qui lui sera notifié à cet effet si cela est compatible avec la nature des travaux à effectuer.

Si le preneur reste en défaut d'exécuter les obligations résultant pour lui du présent article, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires pour assumer le maintien et la remise en bon état des lieux loués et d'en recouvrer le coût à charge du preneur, le tout aux risques et périls du preneur et sans préjudice de tous autres droits et recours du bailleur.

Le preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer l'exécution de toutes les grosses réparations qui pourraient s'avérer nécessaires pendant la durée du bail, même s'ils durent plus de quarante jours.



Le preneur avertira immédiatement le bailleur de toute grosse réparation incombant à ce dernier sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables, dont le bailleur ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en l'absence de pareil avis.

#### Article 13 : EXONERATION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable, qu'elle qu'en soit la cause, des inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles, etc... pouvant survenir aux services du bâtiment, installations d'eau, d'électricité et de chauffage ou autres installations techniques au service du bâtiment, le preneur renonçant à lui réclamer toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef. Le bailleur s'engage toutefois à prendre les mesures nécessaires pour remédier à l'état des choses pour autant que cette responsabilité lui incombe.

Sauf en cas de dol du bailleur, le preneur renonce expressément à exercer un recours quelconque contre le bailleur, notamment en vertu des articles 1721, 1722, 1719 et 1386 du Code Civil. Le preneur s'engage à aviser au plus tôt le bailleur de tout vice de construction de l'immeuble qu'il viendrait à constater.

#### Article 14 : EXPROPRIATION

En cas d'expropriation des lieux loués pour cause d'utilité publique, en tout ou en partie, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et la présente convention de bail sera résiliée de plein droit, sans que le preneur ne puisse réclamer aucune indemnité du bailleur.

Il exercera ses droits uniquement contre l'autorité expropriante à laquelle il ne pourra réclamer aucune indemnité qui diminuerait celle revenant de droit au bailleur.

#### Article 15 : MESURES ET PREVENTIONS

Le preneur s'engage à équiper, à ses frais, en matériel de prévention et de lutte contre l'incendie, en fonction des normes et exigences prescrites ou qui viendraient à être prescrites par toute autorité administrative compétente ainsi qu'éventuellement par les assureurs du preneur ou du bailleur. A cet effet, le preneur a l'obligation de se raccorder au système de sprinklage existant.

#### Article 16 : RESILIATION ANTICIPEE

En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le preneur devra supporter tous les frais, les débours et dépenses quelconques résultant de ses manquements et de la résiliation du contrat. Le preneur devra payer au bailleur une indemnité de relocation égale à six mois de loyer.

#### Article 17 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, les parties déclarent faire élection de domicile comme suit :  
le bailleur : bd Anspach 65 à 1000 Bruxelles  
le preneur : en les lieux loués

#### Article 18 : ENREGISTREMENT

Mal  
guy  
Le présent bail sera enregistré par les soins du preneur. Le bailleur pourra demander dans les 10 jours suivant la signature du contrat de bail en question, la preuve de cet enregistrement.

#### Article 19 : FRAIS, DROITS, SOMMES DUES ET A DEVOIR

Tous frais et droits généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du présent bail, les droits d'enregistrement, frais de timbres, amendes éventuelles en cas de dépôt tardif ou de non-dépôt à l'enregistrement, incombent au preneur.

Toutes sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail seront exigibles immédiatement et sans mise en demeure. Elles seront en outre productives de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt au taux défini à l'article 3 ci-avant, à dater de leur exigibilité, sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur.

#### Article 20 : CESSION DU CHEF DU BAILLEUR

8  
Le présent bail est cessible dans le chef du bailleur qui est libre de vendre le présent bien à toute personne morale ou physique de son choix. Le bailleur s'engage, en cas de vente, à imposer dans l'acte de vente la renonciation par l'acquéreur à invoquer l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux.

Article 21 : AFFICHAGE ET VISITES DE LIEUX

Six mois avant l'expiration de la convention de bail ou de ses prolongations, et jusqu'au jour de son départ, le locataire est tenu de permettre l'affichage aux endroits les plus visibles de la façade des immeubles, et de donner libre et complet accès aux visiteurs, accompagnés d'un délégué du bailleur à tout moment entre 9 heures et 17 heures du lundi au vendredi.

Ceci vaut également en cas de vente du bien loué.

Article 22 : DROIT COMMUN

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente convention de bail, les parties déclarent se conformer au droit commun, et en particulier aux stipulations de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

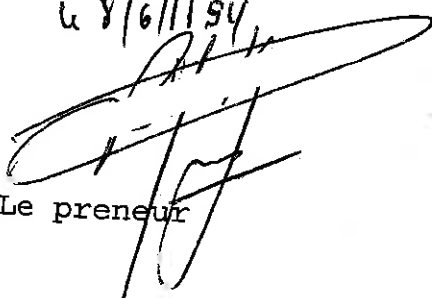
Article 23 : DATE DES NOTIFICATIONS

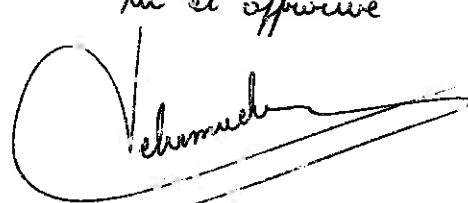
Toutes les notifications faites par lettre recommandée en exécution du présent bail sont censées être faites à la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

Article 24 : JURIDICTION COMPETENTE

Toute contestation ou litige dans l'exécution du présent contrat sera de la compétence exclusive des Tribunaux de l'Arrondissement de Bruxelles.

Fait à Bruxelles, le  
dont un pour chacune des parties et le quatrième destiné à l'enregistrement.

*Lu et approuvé*  
68/6/1/54  
  
Le preneur

*Lu et approuvé*  
  
Le bailleur

**AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL DU 8 JUIN 1994**

ENTRE L'Office Régional Bruxellois de l'Emploi (ORBEM)  
bd Anspach 65 à 1000 Bruxelles  
représenté par Paul DEBREMAEKER, Directeur-général  
adjoint,  
ci-après dénommé le "bailleur",

ET la société, \_\_\_\_\_ S.A. (en abrégé  
\_\_\_\_\_, ayant son siège social bd \_\_\_\_\_ à 1000  
Bruxelles, représenté par Monsieur \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, en constitution \_\_\_\_\_ les actes ont été passés  
devant le notaire \_\_\_\_\_  
en date du \_\_\_\_\_  
ci-après dénommé le "preneur"

IL EST CONVENU CE QUI SUIT, EN MODIFICATION DU BAIL COMMERCIAL  
DU 8 JUIN 1994 :

- Location supplémentaire -

Article 1 : OBJET

Le bailleur donne en location au preneur, qui l'accepte, une surface supplémentaire d'une superficie approximative de 18 m<sup>2</sup>, située dans le complexe formé par les angles des rues Marché-aux-Poulets, boulevard Anspach et rue Paul Devaux.  
En plus une surface d'une superficie approximative de 20 m<sup>2</sup>, située dans le sous-sol (=garage) du complexe dont question, est mis gratuitement à la disposition du preneur.  
Les lieux faisant l'objet du présent avenant sont bordés d'un trait rouge sur les plans ci-annexés.

Article 2 : DUREE

La présente convention prend cours le 1er juillet 1994 pour se terminer aux mêmes échéances que celles prévues dans le bail commercial du 8 juin 1994.

Article 3 : LOYER

Le loyer de base pour la surface supplémentaire est fixé à \_\_\_\_\_ francs l'an augmenté du précompte immobilier afférent à la partie de l'immeuble donné en location par le présent bail.

Le loyer est payable par mois et par anticipation, en monnaie ayant cours légal en Belgique, au compte désigné par le bailleur. Il est exigible par la seule échéance du terme qui

vaudra mise en demeure.

Sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur, toutes les sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt légal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique.

Les frais administratifs pour rappel seront également portés en compte.

#### Article 4 : INDEXATION

Le loyer est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, tel qu'il est publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques.

L'adaptation a lieu annuellement au 1er janvier et pour la première fois le 1er janvier 1996 selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}} = \text{loyer réajusté}$$

L'indice de base est celui du mois de juin 1994.

Le nouvel indice est celui du mois de novembre précédant l'adaptation.

Le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au loyer de base fixé conformément à l'article 3 du présent avenant au bail commercial du 8 juin 1994.

L'adaptation du loyer à l'indice des prix se fera d'office par le preneur sans qu'il soit besoin d'en recevoir avis du bailleur.

Au cas où l'indice viendrait à être supprimé, le montant du loyer sera rattaché à tout système qui lui serait substitué, c'est à dire à ce jour à l'indice de santé.

En l'absence de pareil système, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie.

#### Article 5 : DESTINATION

Les lieux loués sont destinés exclusivement à l'usage d'un emplacement de sanitaires (6m<sup>2</sup>+ 12m<sup>2</sup>) et d'un groupe frigorifique (20m<sup>2</sup>).

Le preneur s'interdit de modifier en quoi que ce soit la destination donnée aux lieux loués sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit du bailleur qui ne pourra refuser sans justes motifs.

Au cas où le locataire ne respecte pas cette obligation, le bailleur pourra mettre fin au bail après mise en demeure envoyée par lettre recommandée restée sans suite pendant quinze jours.

Article 6 : GARANTIE

Aucune garantie ne sera due dans le cadre du présent avenant.

Article 7 : ENREGISTREMENT

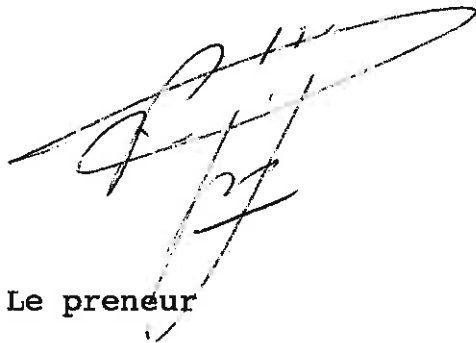
Le présent bail sera enregistré par les soins du preneur.  
Le bailleur pourra demander dans les 10 jours suivant la signature du contrat de bail en question, la preuve de cet enregistrement.

Article 8 :

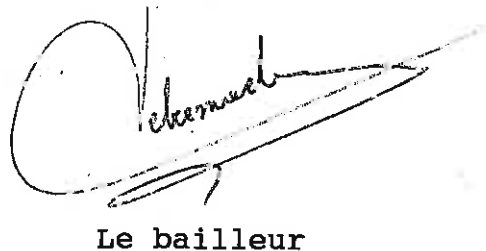
Les parties conviennent que toutes les autres clauses et conditions du bail commercial du 8 juin 1994 restent d'application sans restriction ni réserves.

Fait à Bruxelles, le  
dont l'un destiné à l'enregistrement.

, en quatre originaux,



Le preneur



Le bailleur

## BAIL COMMERCIAL

ENTRE L'Office régional bruxellois de l'emploi (ORBE), sis boulevard Anspach, 65, à 1000 Bruxelles,  
Représenté par Monsieur Eddy COURTHEOUX, Directeur général, ci-après dénommé le « bailleur »,  
ET la société IF (en abrégé ), ayant son siège social boulevard , 103, à 1000 Bruxelles  
Représentée par Monsieur dont les actes ont été passés devant le notaire E en date du et publiés au moniteur Belge le jour ci-après dénommée le « preneur »

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

### Article 1 : OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, une surface d'une superficie approximative de 1118 m<sup>2</sup>, située dans le complexe formé par les angles de la rue Marché-aux-Poulets, du boulevard Anspach et de la rue Paul Devaux.

En plus, une surface d'une superficie approximative de 20 m<sup>2</sup>, située dans le sous-sol (garage) du complexe dont question, est mise gratuitement à la disposition du preneur.

Les lieux faisant l'objet du présent bail sont bordés d'un trait rouge sur le plan ci-annexé.

Le quai de déchargement constitue une partie commune de l'immeuble, et le preneur pourra, à ses risques, utiliser ce quai pour le déchargement et l'entreposage en transit de marchandises, à la condition expresse qu'un espace de passage soit laissé ouvert et que la marchandise ne soit pas entreposée en transit pendant plus de 24 heures.

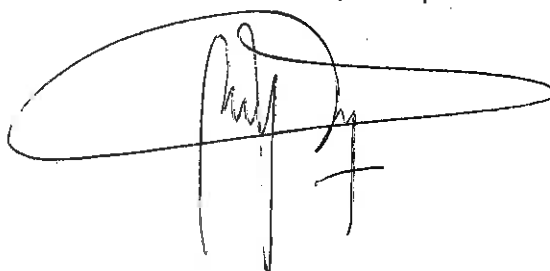
### Article 2 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années consécutives.

Il prend cours le 1<sup>er</sup> juin 2003 et se termine de plein droit le 31 mai 2012. Le preneur peut mettre fin à la présente convention à l'expiration de chaque triennat moyennant préavis de six mois par lettre recommandée.

Le preneur peut exercer son droit au renouvellement du bail dans les conditions des articles 13 à 24 de la loi du 30 avril 1951 relative aux baux commerciaux.

Le bailleur et le preneur peuvent à tout moment mettre fin au bail par consentement mutuel, à condition que leur accord soit constaté par acte authentique ou par déclaration devant le Juge de paix.



### Article 3 : LOYER

Le loyer de base est fixé à                      EURO l'an, augmenté du précompte immobilier afférent à la partie de l'immeuble donné en location par le présent bail.

Le loyer est payable par mois et par anticipation, en monnaie ayant cours légal en Belgique, au compte désigné par le bailleur. Il est exigible par la seule échéance du terme qui vaudra mise en demeure.

Sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur, toutes les sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt légal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique. Les frais administratifs pour rappel seront également portés en compte.

### Article 4 : INDEXATION

Le loyer est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, tel qu'il est publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques.

L'adaptation a lieu annuellement à la date anniversaire du bail, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> juin 2004 :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}} = \text{nouveau loyer}$$

L'indice de base est celui du mois qui précède le mois de la conclusion du bail.

Le nouvel indice est celui du mois précédant l'adaptation du loyer.

Le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au loyer de base fixé conformément à l'article 3 du présent bail.

L'adaptation du loyer à l'indice des prix se fera d'office par le preneur sans qu'il soit besoin d'en recevoir avis du bailleur.

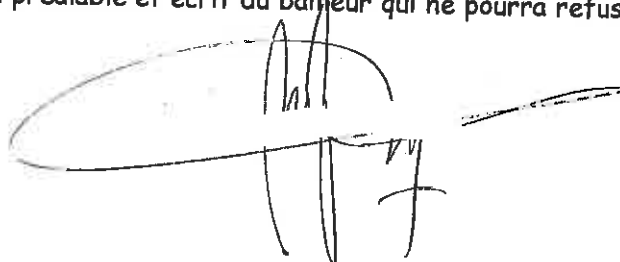
Au cas où l'indice viendrait à être supprimé, le montant du loyer sera rattaché à tout système qui lui serait substitué, c'est-à-dire à ce jour à l'indice de santé.

En l'absence de pareil système, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie.

### Article 5 : DESTINATION

Les lieux loués sont destinés exclusivement à l'usage de commerce de détail.

Le preneur s'interdit de modifier en quoi que ce soit la destination donnée aux lieux loués sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit du bailleur qui ne pourra refuser sans de justes motifs.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a large, faint circular stamp. The signature consists of several loops and a long horizontal stroke. The circular stamp is mostly illegible but appears to contain some text or a logo.A small, handwritten mark or signature, possibly a date or initials, located at the bottom right of the page.



Au cas où le preneur ne respecterait pas cette obligation, le bailleur pourra mettre fin au bail après mise en demeure envoyée par lettre recommandée restée sans suite pendant quinze jours.

#### Article 6 : GARANTIE

A titre de garantie de la bonne exécution de ses obligations, le preneur constituera au bailleur, à la signature de la présente convention, une garantie d'une valeur locative équivalent à trois mois de loyer, soit ..... EURO sous forme de garantie bancaire. Cette garantie sera indexée annuellement selon la même formule que celle prévue à l'article 4.

#### Article 7 : CHARGES

##### Impôts et taxes

Tous impôts, taxes et contributions généralement quelconques et notamment le précompte immobilier ou autres impôts réels immobiliers, les impôts frappant l'activité du preneur ou l'occupation des lieux loués mis ou à mettre sur les lieux loués, éventuellement la taxe sur la valeur ajoutée, au profit de l'Etat, de la Commune, de la Province, ou tout autre pouvoir public sont exclusivement à charge du preneur.

Le preneur versera à ce titre une provision mensuelle de ..... EURO pour le paiement du précompte immobilier. Un décompte sera établi chaque année sitôt que possible après la date d'enrôlement du précompte immobilier, afin de déterminer le coût réel de précompte immobilier du par le preneur.

##### Charges communes

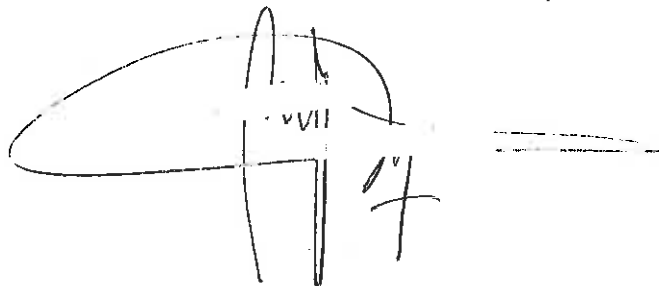
Le preneur paiera sa quote-part dans les charges communes qui comprennent notamment les frais afférents au chauffage, à la distribution d'eau, au conditionnement d'air, au contrôle périodique de tout système de protection contre l'incendie, au contrôle périodique de toutes les installations techniques, à l'entretien de l'immeuble, au nettoyage des trottoirs devant ses locaux en ce compris le prix de la consommation d'eau et d'électricité utilisés pour cet entretien ou pour l'entretien des parties communes, au concierge, aux frais administratifs de gestion ainsi qu'aux divers produits d'entretien nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, ainsi qu'aux primes payées par le bailleur pour les assurances de l'immeuble. Cette énumération des charges étant indicative et non limitative.

Dès que possible à l'expiration de chaque année civile, le bailleur établira un relevé reprenant le coût réel de toutes les dépenses qu'il a encourues en vertu des articles 7 A, 7 B et 8.

La participation du preneur dans les frais ci-dessus mentionnés sera proportionnelle à ses quotités, soit : 758/10.000èmes des charges communes.

Il est expressément prévu que la provision pour charges est fixée pour l'année 2003 à EURO par mois.

Cette somme est payable au compte désigné par le bailleur, par mois et par anticipation.

A large, stylized handwritten signature is written over the date 'vii' and '17'. To the right of the signature, there is a small, vertical handwritten mark that looks like a stylized 'S' or a signature.

Le bailleur pourra modifier périodiquement le montant réclamé à titre provisionnel en tenant compte des dépenses réellement effectuées.

S'il s'avère que les provisions versées durant l'année par le preneur sont insuffisantes pour couvrir les dépenses réelles, le bailleur réclamera le solde débiteur au preneur qui devra le payer dans les dix jours de la demande.

En outre, le preneur versera une provision permanente de ..... EURO au compte désigné par le bailleur. Cette provision permanente pourra être adaptée chaque année au niveau des frais réels sur base annuelle et sera égale à 3/12èmes des charges réelles de l'année écoulée. Cette provision sera rendue à la fin du bail et sera décomptée de la dernière facture des charges communes.

Les lieux loués sont dotés d'une installation de distribution d'électricité. L'imputation des frais de consommation se fera conformément aux indications reprises sur les compteurs privatifs. Les abonnements à cette distribution, ainsi que le placement, la location et tous les frais de raccordement des compteurs sont à charge du preneur.

#### Article 8 : ASSURANCES ET ABANDON DE RECOURS

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier de taux de primes avantageux, toutes les assurances relatives à l'immeuble seront souscrites par le bailleur.

Les primes d'assurance s'y rapportant seront réparties proportionnellement à la surface occupée, conformément à l'article 7 du présent bail.

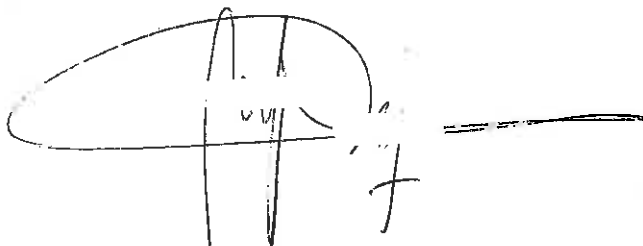
Le bailleur fournira une copie des polices d'assurance au preneur.

Le preneur fera assurer à ses frais tous objets mobiliers garnissant les lieux loués au moins contre les risques d'incendie, explosion et dégâts des eaux. Une copie de cette police sera remise au bailleur s'il la demande.

Les polices stipuleront que l'assurance ne pourra cesser ses effets, pour une cause quelconque, que moyennant préavis de trois mois donné au bailleur.

Les parties au présent contrat de bail renoncent réciproquement à tous recours qu'elles seraient éventuellement en droit d'exercer l'une contre l'autre, ainsi que contre l'emphytéote, le sous-locataire, le cédant, le cessionnaire, l'occupant, les gérants et gardiens du bâtiment ainsi que contre les personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements fâcheux tels qu'incendie, dégâts des eaux, ou accidents et s'engagent à faire accepter pareille renonciation par tout sous-locataire ou occupant ainsi que par leurs assureurs, sauf maintien d'un recours contre l'auteur d'une faute lourde ou intentionnelle.

Il est précisé que le preneur déclare expressément renoncer sans réserve à tous recours qu'il pourrait exercer aux termes des articles 1386 et 1721 du Code civil.

A handwritten signature, possibly 'J. V.', is written over a large, loopy horizontal line. To the right of this signature, there is a separate, shorter horizontal line.

Au cas où les activités du preneur et de ceux dont il répond entraîneraient un accroissement des primes d'assurances dues par le bailleur ou par d'autres locataires de l'immeuble, cet accroissement de primes sera à la charge exclusive du preneur.

#### Article 9 : SOUS-LOCATION ET CESSION DU BAIL

Sans préjudice de l'application de l'article 10 de la loi du 30 avril 1951, le preneur ne pourra céder le présent bail ni sous-louer les lieux en tout ou en partie, que moyennant l'accord préalable et écrit du bailleur qui ne pourra refuser sans de justes motifs.

L'accord du bailleur n'est cependant pas obligatoire pour la cession ou la sous-location à une société où la majorité des actions est en mains du preneur ou des actionnaires du preneur.

Le preneur fournira au bailleur une copie de ses statuts.

Au cas où le bailleur autoriserait la cession ou la sous-location, le locataire et le sous-locataire ou le cédant et le cessionnaire, selon le cas, seront tenus à l'égard du bailleur, solidairement et indivisiblement, de toutes les obligations découlant du présent bail. Le preneur s'engage à obtenir du sous-locataire ou du cessionnaire qu'ils souscrivent semblable obligation à l'égard du bailleur.

A défaut de semblable engagement de la part du sous-locataire ou du cessionnaire, la cession ou la sous-location ne pourra se réaliser, même si le bailleur avait marqué son accord préalable et écrit.

La durée de la sous-location ne pourra en aucun cas dépasser le terme du présent bail.

Le preneur fournira au bailleur une copie du contrat de sous-location ou de cession, enregistré endéans les 30 jours de la signature.

#### Article 10 : ETAT DES LIEUX

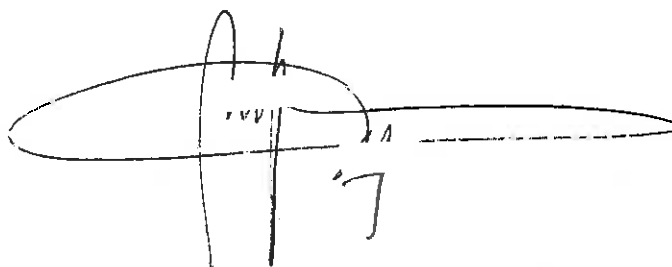
Un état des lieux sera établi contradictoirement entre parties avant l'entrée en jouissance.

L'état des lieux sera effectué par deux experts, chaque partie désignant le sien et supportant les honoraires de son expert.

A défaut pour les parties de s'entendre à la fin du bail sur le montant des dégâts locatifs éventuels et la période d'indisponibilité, ceux-ci seront souverainement et sans recours fixés par un expert désigné de commun accord par les parties ; à défaut pour les parties de s'entendre sur le choix d'un expert, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Juge de Paix compétent.

Il est expressément convenu entre parties que le preneur prend possession de la surface à l'état brut, c'est-à-dire uniquement avec les murs mitoyens. Tout aménagement quel qu'il soit (revêtement de sol, faux-plafond, électricité, sanitaires, chauffage, plafonnage, arrivée d'eau, châssis de fenêtre, vitrages, portes...) est à la charge exclusive du preneur.

#### Article 11 : TRANSFORMATIONS - MODIFICATIONS

A large, stylized handwritten signature is written over the Article 11 header. The signature consists of a large loop on the left, followed by a vertical line, and then a horizontal line that extends to the right. There are some smaller marks and initials within the signature.

Le preneur ne pourra apporter aucun changement, modification, construction ou démolition dans les lieux loués sans le consentement préalable, spécial et écrit du bailleur.

Il en est de même pour l'aménagement de l'emplacement publicitaire à l'extérieur.

Il est expressément prévu que les parties devront agir conformément à l'article 7 de la loi sur les baux commerciaux.

En outre, si le bailleur donne son consentement, les travaux ne pourront être exécutés qu'aux frais du preneur, dans les règles de l'art et sous sa seule responsabilité, à l'exclusion de celle du bailleur.

Le bailleur se réserve cependant le droit de surveiller les travaux qu'il aurait autorisés.

Le preneur est responsable des risques et dégâts que l'exécution des travaux pourrait entraîner. Le preneur souscrira dans ce but une assurance « tous risques chantier ». Il devra en présenter la police accompagnée d'une preuve de paiement des primes au bailleur avant de débiter l'exécution des travaux, sous peine d'arrêt du chantier. Cette assurance couvrira aussi bien la responsabilité du preneur, que celle du bailleur, pour les dommages mutuels ainsi que pour les dommages causés aux tiers.

Les plans et la réalisation de cloisonnements éventuels devront toujours être conformes aux réglementations en vigueur.

De même pour tous les aménagements dans les lieux loués, le preneur devra se conformer à tous les règlements de sécurité pouvant s'appliquer à l'immeuble, en ce compris les normes de sécurité exigées par l'assureur et les services de pompiers de la Ville de Bruxelles. Si cette condition n'était pas remplie, le preneur sera tenu d'en justifier à tout moment la réalisation auprès du bailleur, ce dernier pourra exiger la suppression des cloisonnements ou autres aménagements aux frais du preneur, sans préjudice à ce qui est dit aux alinéas précédents.

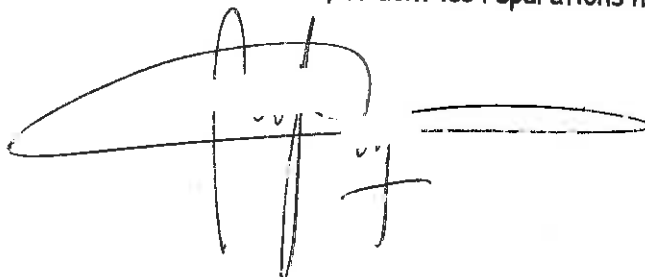
A la fin du bail ou au cas où il y serait mis fin anticipativement, toutes modifications et améliorations, y compris le cloisonnement, deviendront la propriété du bailleur, sans frais, et lui seront remis en bon état.

Toutefois, lors de l'expiration contractuelle du bail ou lorsque la date de résiliation anticipée sera connue, le bailleur pourra demander au preneur, par lettre recommandée, que celui-ci procède à l'enlèvement en tout ou en partie des cloisonnements, modifications et embellissements, et rétablisse les locaux partiellement ou entièrement dans leur état originare sans frais pour le bailleur.

#### Article 12 : ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le preneur s'engage à occuper les lieux loués en bon père de famille. Il s'engage à maintenir les lieux loués en parfait état d'entretien locatif pendant toute la durée du bail et à effectuer tous les travaux de réparation et d'entretien. seules les grosses réparations limitativement déterminées par les articles 605 et 606 du code civil et pour autant qu'elles ne soient pas imputables au preneur, sont à charge du bailleur.

Le preneur entretiendra avec soin la peinture intérieure, les appareils sanitaires, les revêtements, les pavements, les appareils électriques, les portes et fenêtres et leurs serrures. Il remplacera sans délai, et à ses frais, les vitres cassées, et dont les réparations ne seraient pas

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

assumées par les assureurs su bâtiment. Le preneur interviendra à concurrence de la franchise spécifiée dans le contrat d'assurance du bâtiment.

Le preneur préservera les pompes, robinets, tuyauteries d'eau et de décharge contre les effets de la gelée et devra veiller, sous sa responsabilité, à ce que les sanitaires, égouts et tuyaux ne soient jamais obstrués en suite de son fait ou du fait de ceux dont il répond. Il entretiendra en bon état les tuyaux, robinets, pompes et appareils de water-closet. Cette énumération n'est pas limitative mais simplement énonciative.

Le preneur est également responsable de l'entretien et du remplacement éventuel de l'installation d'eau, d'électricité et de gaz dans les lieux loués ou qu'il aurait placés hors des lieux loués. Il en est de même pour l'installation de chauffage et/ou de ventilation que le preneur jugera peut-être utile de placer dans les lieux loués et ce à ses risques, frais ou périls exclusifs.

Il fera nettoyer la face intérieure et extérieure des vitres, portes, châssis, enseignes, de sorte qu'elles soient en état de propreté constante. Il veillera à l'évacuation des détritrus.

Le preneur devra garantir l'accès aux locaux au bailleur ou à ses préposés afin de procéder aux inspections nécessaires et de vérifier l'état des lieux, dans des conditions compatibles avec l'exercice de l'activité du preneur.

Le bailleur peut exiger du preneur d'effectuer tous les travaux de réparation nécessaires et de les terminer dans le mois suivant la réception du préavis qui lui sera notifié à cet effet si cela est compatible avec la nature des travaux à effectuer.

Si le preneur reste en défaut d'exécuter les obligations résultant pour lui du présent article, le bailleur aura le droit de faire exécuter les travaux nécessaires pour assurer le maintien et la remise en bon état des lieux loués et d'en recouvrer le coût à charge du preneur, le tout aux risques et périls du preneur et sans préjudice de tous autres droits et recours du bailleur.

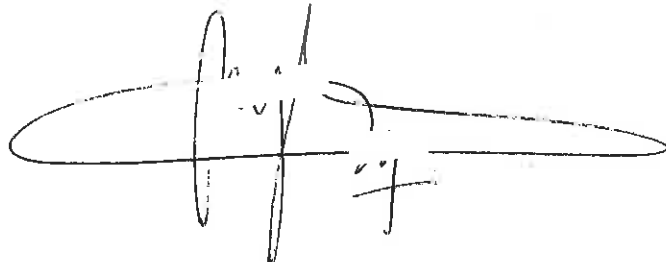
Le preneur souffrira sans indemnités ni diminution de loyer l'exécution de toutes les grosses réparations qui pourraient s'avérer nécessaires pendant la durée du bail, même s'ils durent plus de quarante jours.

Le preneur avertira immédiatement le bailleur de toute grosse réparation incombant à ce dernier sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui en résulteraient et de toutes conséquences dommageables, dont le bailleur ne peut en aucun cas être tenu pour responsable en l'absence de pareil avis.

### Article 13 : EXONERATION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable, quelle qu'en soit la cause, des inconvénients, dommages, détériorations, interruptions accidentelles, etc. pouvant survenir aux services du bâtiment, installations d'eau, d'électricité et de chauffage ou autres installations techniques au service du bâtiment, le preneur renonçant à lui réclamer toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef.

Le bailleur s'engage toutefois à prendre les mesures nécessaires pour remédier à l'état des choses pour autant que cette responsabilité lui incombe.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Sauf en cas de dol du bailleur, le preneur renonce expressément à exercer un recours quelconque contre le bailleur, notamment en vertu des articles 1721, 1722, 1719 et 1386 du Code civil. Le preneur s'engage à aviser au plus tôt le bailleur de tout vice de construction de l'immeuble qu'il viendrait à constater.

#### Article 14 : EXPROPRIATION

En cas d'expropriation des lieux loués pour cause d'utilité publique, en tout ou en partie, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur et la présente convention de bail sera résiliée de plein droit, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité du bailleur.

Il exercera ses droits uniquement contre l'autorité expropriante à laquelle il ne pourra réclamer aucune indemnité qui diminuerait celle revenant de droit au bailleur.

#### Article 15 : MESURES ET PREVENTIONS

Le preneur s'engage à équiper, à ses frais, en matériel de prévention et de lutte contre l'incendie, en fonction des normes et exigences prescrites ou qui viendraient à être prescrites par toute autorité administrative compétente ainsi qu'éventuellement par les assureurs du preneur ou du bailleur.

A cet effet, le preneur a l'obligation de se raccorder au système de sprinklage existant.

#### Article 16 : RESILIATION ANTICIPEE

En cas de résiliation du bail à ses torts et griefs, le preneur devra supporter tous les frais, les débours et dépenses quelconques résultant de ses manquements et de la résiliation du contrat. Le preneur devra payer au bailleur une indemnité de relocation égale à six mois de loyer.

#### Article 17 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, les parties déclarent faire élection de domicile comme suit :

Le bailleur : bd. Anspach 65 à 1000 Bruxelles

Le preneur : en les lieux loués

#### Article 18 : ENREGISTREMENT

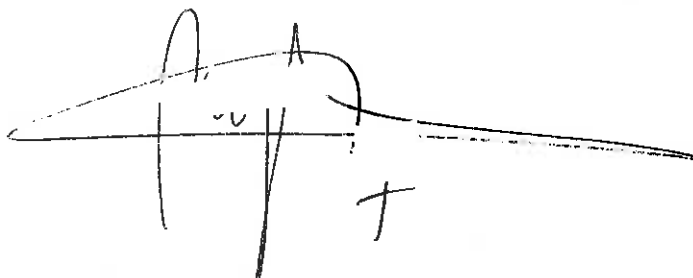
Le présent bail sera enregistré par les soins du preneur.

Le bailleur pourra demander dans les 10 jours suivant la signature du contrat de bail en question, la preuve de cet enregistrement.

#### Article 19 : FRAIS, DROITS, SOMMES DUES OU A DEVOIR

Tous frais et droits généralement quelconques pouvant résulter de la conclusion du présent bail, les droits d'enregistrement, frais de timbres, amendes éventuelles en cas de dépôt tardif ou de non-dépôt à l'enregistrement, incombent au preneur.

Toutes sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail seront exigibles immédiatement et sans mise en demeure.

A large, stylized handwritten signature is written across the bottom of the page. Below the signature, there are some smaller handwritten marks, including what appears to be the letter 'T' and some vertical lines.

Elles seront en outre productives de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt au taux défini à l'article 3 ci-avant, à dater de leur exigibilité, sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur.

#### Article 20 : CESSIION DU CHEF DU BAILLEUR

Le présent bail est cessible dans le chef du bailleur qui est libre de vendre le présent bien à toute personne morale ou physique de son choix.

Le bailleur s'engage, en cas de vente, à imposer dans l'acte de vente la renonciation par l'acquéreur à invoquer l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux.

#### Article 21 : AFFICHAGE ET VISITE DES LIEUX

Six mois avant l'expiration de la convention de bail ou de ses prolongations, et jusqu'au jour de son départ, le locataire est tenu de permettre l'affichage aux endroits les plus visibles de la façade des immeubles, et de donner libre et complet accès aux visiteurs, accompagnés d'un délégué du bailleur à tout moment entre 9 heures et 17 heures du lundi au vendredi.

Ceci vaut également en cas de vente du bien loué.

#### Article 22 : DROIT COMMUN

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la présente convention de bail, les parties déclarent se conformer au droit commun, et en particulier aux stipulations de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.

#### Article 23 : DATE DES NOTIFICATIONS

Toutes les notifications faites par lettre recommandée en exécution du présent bail sont censées être faites à la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du récépissé faisant foi.

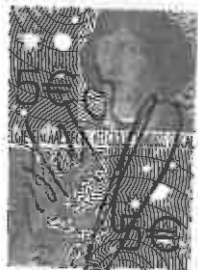
#### Article 24 : JURIDICTION COMPETENTE

Toute contestation ou litige dans l'exécution du présent contrat sera de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles.

Fait à Bruxelles, le **31.01.03**, en trois originaux, dont un pour chacune des parties et le troisième destiné à l'enregistrement.

Le preneur

Le bailleur



Enregistré

*mauf*

*lens*

au 1er Bureau du 1er Arrondissement de Bruxelles

le 18/01/03

618/01/03

trois mille sept cent quarante neuf euros

(3.749,99 €)

pour

La Vaux A.C.

*mauf*

*lens*

*mauf*

*lens*

*Recommandée avec A.R.  
Envoyée le 23.02.2011*

Boulevard .....  
1000 Bruxelles.

**ACTIRIS ( anciennement ORBEM )**

65, Boulevard Anspach

1000 Bruxelles.

A l'attention de Monsieur MEERT

Directeur Général

**OBJET : Demande de renouvellement de bail ACTIRIS / E.C.B**

Monsieur,

Mon bail venant à expiration le **31 Mai 2012**, je vous fais valoir dans les délais requis par l'article 14 de la loi du 30-04-1951 mes droits au renouvellement.

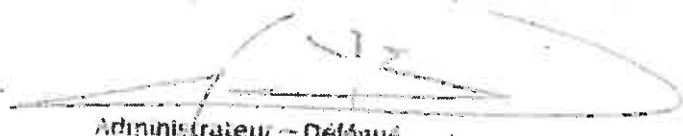
Je propose que le nouveau bail soit conclu aux conditions actuellement en vigueur, notamment quant au loyer.

La loi m'enjoint de vous informer qu'à défaut de notification par vous-même, par les mêmes voies, c-à-d soit par lettre recommandée soit par l'exploit d'huissier de justice et dans les trois mois de réception de la présente, de votre refus motivé de renouvellement, ou de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, vous serez présumé consentir à l'octroi d'un nouveau bail aux conditions proposées.

Je vous salue gré de ne pas me tenir rigueur de vous avoir adressé la présente par pli recommandé : C'est le caractère impératif de la loi qui me contraint à agir de cette manière.

Dans l'attente de votre accord, veuillez agréer, Monsieur MEERT, mes meilleurs respects ;

Bruxelles, le **17 Février 2011**.

  
Administrateur - Délégué

N.B : Envoi recommandé et copie par mail.



## CONVENTION DE LOCATION

ENTRE L'Office Régional Bruxellois de l'Emploi (ORBEM)  
bd Anspach 65 à 1000 Bruxelles  
représenté par Monsieur P. DEBREMAEKER, Directeur  
général adjoint

ci-après dénommé le "bailleur",

ET la société constituée selon le droit belge :  
social Boulevard ..., ayant son siège  
au R.C. de Bruxelles sous le numéro ..., inscrit  
par Monsieur ..., mandaté par  
l'article... des statuts publiés dans les annexes du  
Moniteur Belge du ..... sous le n° .....  
ci-après dénommé le "preneur"

IL EST CONVENU ET EXPOSE CE QUI SUIT :

### 1. OBJET DE LA CONVENTION

Le bailleur donne en location au preneur deux emplacements de parking pour véhicules, situés au niveau -1 de l'immeuble "Bourse Center" - rue Paul Devaux 5 à 1000 Bruxelles - bien connu du preneur, qui n'en demande pas de plus ample description. Les emplacements de parking sont déterminés selon le plan ci-annexé. Néanmoins, en cas de problème de répartition d'emplacements, il sera loisible au bailleur d'attribuer au preneur des autres emplacements. En aucune circonstance, le preneur ne pourra sous-louer, en tout ou en partie, ni céder ses droits sur les lieux loués à une tierce personne.

### 2. DUREE

La présente convention entre en vigueur le 1er juillet 1994.

Elle est conclue pour un terme de 9 années consécutives. En cas de rupture du présent contrat aux torts du preneur, celui-ci supportera tous les frais, débours et dépenses qui en résulteraient, entre autre le loyer du trimestre en cours au moment de la rupture. En outre, le preneur versera au bailleur une indemnité de relocation équivalente à 1 mois de loyer, outre toutes les sommes pouvant être dues au moment de son départ, à titre d'arriérés de loyers et de dommages locatifs éventuels.

3. LOYER

Cette location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de ..... frs / ..... (francs), payable anticipativement, par trimestre calendrier (01.01, 01.04, 01.07, 01.10), en quatre tranches égales de ..... frs.

Sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur, toutes les sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt légal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique.

Les frais administratifs pour rappel seront également portés en compte.

4. CHARGES COMMUNES

Outre toute taxe, imposition et précompte, le preneur paiera également sa quote-part dans les charges communes propres au parking et aux ascenseurs reliant le parking au rez-de-chaussée de l'immeuble, celles-ci étant calculées au prorata du nombre d'emplacements loués par rapport au total des emplacements disponibles.

5. INDEXATION

Le loyer est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, tel qu'il est publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques.

L'adaptation a lieu annuellement au 1er janvier et pour la première fois le 1er janvier 1996 selon la formule :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{indice de base}} = \text{loyer réajusté}$$

L'indice de base est celui du mois de mai 1994 :

Le nouvel indice est celui du mois de novembre précédant l'adaptation.

Le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au loyer de base fixé conformément à l'article 3 du présent bail.

L'adaptation du loyer à l'indice des prix se fera d'office par le preneur sans qu'il soit besoin d'en recevoir avis du bailleur.

Au cas où l'indice viendrait à être supprimé, le montant du loyer sera rattaché à tout système qui lui serait substitué, c'est à dire à ce jour à l'indice santé.

En l'absence de pareil système, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie.

6. GARANTIE LOCATIVE

Pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, le preneur fournira une garantie locative d'un montant de 12.000,- frs, correspondant à trois mois de loyer. La preuve de cette garantie sera fournie au bailleur au plus tard à l'entrée en vigueur de la présente convention et le texte de la garantie sera soumis à l'approbation du bailleur.

La garantie ne pourra en aucun cas être affectée en tout ou en partie par le preneur comme paiement du loyer. La garantie locative sera libérée totalement à l'expiration de la présente convention après complète exécution par le preneur de toutes ses obligations locatives.

7. DESTINATION DES LIEUX

Les emplacements, objet de la présente convention, est à destination exclusive d'emplacement de parcage de véhicules appartenant au preneur ou à des membres de son personnel, à l'exclusion de véhicules de la clientèle du preneur et à l'exclusion de camions et de véhicules spéciaux (remorques, caravanes, etc...).

Le preneur s'interdit d'en changer la destination ou d'exécuter aucun travail d'aménagement ou de transformation. Il est expressément convenu que le bailleur n'assume, en aucun cas, la garde des véhicules garés tout comme il n'assume pas la garde du parking où se trouvent les emplacements et accès à ceux-ci.

En outre, le bailleur n'assume aucune responsabilité dans les accidents qui pourraient survenir dans le parking où se trouvent les emplacements ainsi que dans les accès, tout comme il n'assume aucune responsabilité pour les vols tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des véhicules.

8. ENREGISTREMENT

Le présent bail sera enregistré par les soins du preneur. Le bailleur pourra demander dans les 10 jours suivant la signature du contrat de bail en question, la preuve de cet enregistrement.

9. JURIDICTION

Toute contestation ou litige dans le cadre de l'exécution de ce contrat de location sera soumis à la compétence des Tribunaux de l'Arrondissement de Bruxelles.

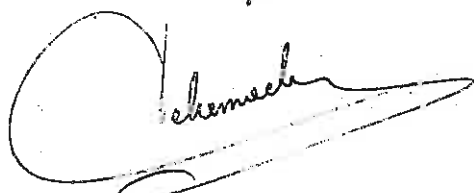
10. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties déclarent faire élection de domicile comme suit :

Le bailleur : 65 Bd Anspach à 1000 Bruxelles  
Le preneur : : Bd : : : : : les

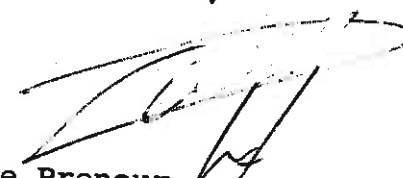
Fait à Bruxelles, en 4 exemplaires, dont 1 pour l'enregistrement.

*Lu et approuvé*

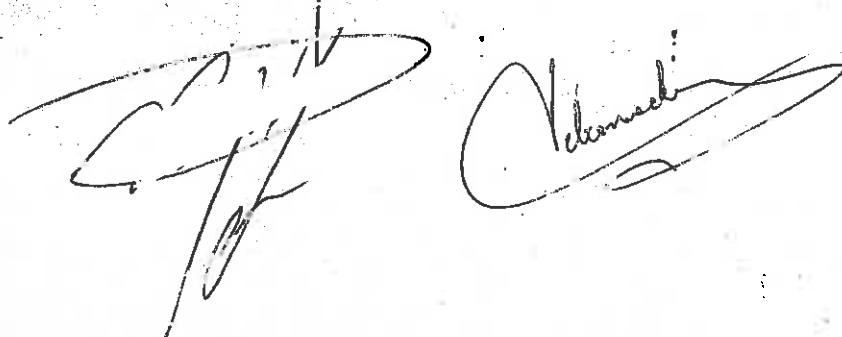


Le Bailleur

*Lu et approuvé*



Le Preneur



## CONTRAT DE BAIL

ENTRE L'Office régional bruxellois de l'emploi (ORBEm), sis boulevard Anspach 65 à 1000 Bruxelles,  
représenté par Monsieur E. Courthéoux, Directeur général  
ci-après dénommé le « bailleur »,

ET la société (en abrégé), ayant son siège social  
boulevard / à 1000 Bruxelles,  
Représentée par Monsieur E, dont les actes ont été  
passés devant le notaire en date du 24, et publiés au  
moniteur Belge le  
ci-après dénommée le « preneur »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### Article 1 : objet de la convention

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, deux emplacements de parking pour véhicules, situés au niveau -1 de l'immeuble « Bourse Center », rue Paul Devaux, 5, à 1000 Bruxelles, bien connu du preneur, qui dispense le bailleur d'en donner plus ample description. Les emplacements de parking sont déterminés selon le plan ci-annexé. Néanmoins, en cas de problème de répartition d'emplacements, il sera loisible au bailleur d'attribuer au preneur d'autres emplacements.

En aucune circonstance, le preneur ne pourra sous-louer, en tout ou en partie, ni céder ses droits sur les lieux loués à une tierce personne.

### Article 2 : durée

La présente convention entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2003, et se termine de plein droit le 31 mai 2012.

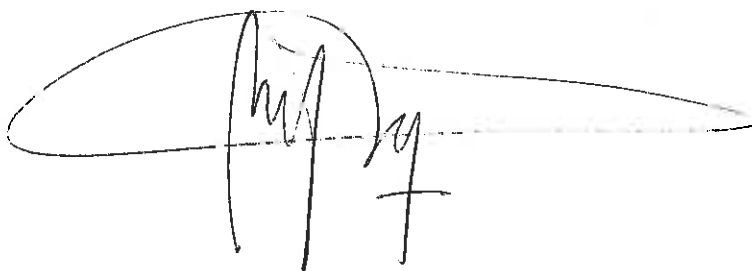
En cas de rupture du présent contrat aux torts du preneur, celui-ci supportera tous les frais, débours et dépenses qui en résulteraient, entre autres le loyer du trimestre en cours au moment de la rupture. En outre, le preneur versera au bailleur une indemnité de relocation équivalente à 1 mois de loyer, outre toutes les sommes pouvant être dues au moment de son départ, à titre d'arriérés de loyer et de dommages locatifs éventuels.

### Article 3 : loyer

Cette location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de EURO par emplacement, soit EURO en tout, que le preneur sera tenu de payer via un ordre permanent le premier du mois.

Sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur, toutes les sommes dues ou à devoir par le preneur en vertu du présent bail sont productives à dater de leur exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt légal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique.

Les frais administratifs pour rappel seront également portés en compte.



#### Article 4 : charges communes

Outre toute taxe, imposition et précompte, le preneur paiera également sa quote-part dans les charges communes propres au parking et aux ascenseurs reliant le parking au rez-de-chaussée de l'immeuble, celles-ci étant calculées au prorata du nombre d'emplacements loués par rapport au total des emplacements disponibles.

#### Article 5 : indexation

Le loyer est lié à l'évolution de l'indice des prix à la consommation, tel qu'il est publié mensuellement par le Ministère des Affaires Economiques.

L'adaptation a lieu annuellement à la date anniversaire du bail selon la formule :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de base}} = \text{loyer réajusté}$$

L'indice de base étant celui du mois précédent le mois au cours duquel est conclu le bail.

Le nouvel indice étant celui du mois précédant l'adaptation

Le loyer révisé ne pourra jamais être inférieur au loyer de base fixé conformément à l'article 3 du présent bail.

L'adaptation du loyer à l'indice des prix se fera d'office par le preneur sans qu'il soit besoin d'en recevoir avis du bailleur.

Au cas où l'indice viendrait à être supprimé, le montant du loyer sera rattaché à tout système qui lui serait substitué, c'est-à-dire à ce jour à l'indice santé.

En l'absence de pareil système, le bailleur aura le droit de se prévaloir de l'augmentation du coût de la vie.

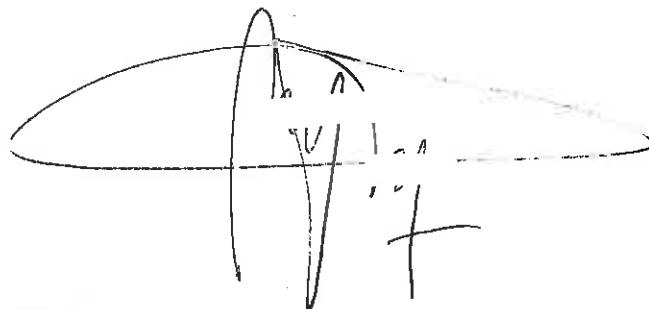
#### Article 6 : garantie locative

Pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention, le preneur fournira une garantie locative d'un montant de URO, correspondant à trois mois de loyer. La preuve de cette garantie sera fournie au bailleur au plus tard à l'entrée en vigueur de la présente convention et le texte de la garantie sera soumis à l'approbation du bailleur.

La garantie ne pourra en aucun cas être affectée en tout ou en partie par le preneur au paiement du loyer. La garantie locative sera libérée totalement à l'expiration de la présente convention après complète exécution par le preneur de toutes ses obligations locatives.

#### Article 7 : destination des lieux

Les emplacements objets de la présente convention, sont à destination exclusive d'emplacement de parcage de véhicules appartenant au preneur ou à des membres de son personnel, à l'exclusion de véhicules de la clientèle du preneur et de camions et de véhicules spéciaux (remorques, caravanes, etc.).

A large, stylized handwritten signature or set of initials, possibly 'V. L.', is written in the bottom center of the page. To its right, there is a small, vertical handwritten mark that looks like a stylized '8' or a signature flourish.

Le preneur s'interdit d'en changer la destination ou d'exécuter aucun travail d'aménagement ou de transformation. Il est expressément convenu que le bailleur n'assume, en aucun cas, la garde des véhicules garés tout comme il n'assume pas la garde du parking où se trouvent les emplacements et accès à ceux-ci.

En outre, le bailleur n'assume aucune responsabilité dans les accidents qui pourraient survenir dans le parking où se trouvent les emplacements ainsi que dans les accès, tout comme il n'assume aucune responsabilité pour les vols tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des véhicules.

#### Article 8 : enregistrement

Le présent bail sera enregistré par les soins du preneur.

Le bailleur pourra demander dans les 10 jours suivant la signature du contrat de bail en question, la preuve de cet enregistrement.

#### Article 9 : juridiction

Toute contestation ou litige dans le cadre de l'exécution du présent contrat de location sera soumis à la compétence des tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles.

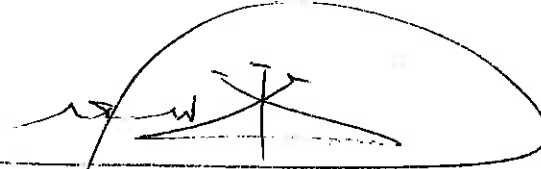
#### Article 10 : élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties déclarent faire élection de domicile comme suit :

Le bailleur : 65 bd. Anspach à 1000 Bruxelles

Le preneur : . à 1000 Bruxelles

Fait à Bruxelles, le 31/01/03 en trois exemplaires, dont l'un destiné à l'enregistrement.

  
Le bailleur

  
Le preneur



Duplicata  
Trois ..... Sans  
18/02/2003  
64 Cinquante trois euros cinquante Cent  
(53,50 €)  
pour .....  
L'Arrivée A-L



A l'attention de Monsieur  
Boulevard  
1000 Bruxelles

**RECOMMANDE**

Votre lettre      Votre réf.

Notre réf.      Date      Annexes  
4/010/AFV      08/02/2017

Gestionnaire du dossier : Jacques Beaussillon  
Tél. : 02/505.15.68  
e-mail : jbeaussillon@actiris.be

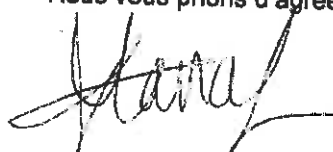
**Objet : Bail de deux emplacements de parkings**

Monsieur,

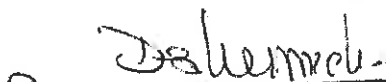
Par la présente, nous vous informons que nous résilions le bail des deux emplacements de parking situés au - 1 de l'immeuble « Bourse Center », rue Paul Devaux, n°5 à 1000 Bruxelles.  
La résiliation prend effet en date du 1<sup>er</sup> avril 2017.

Conformément à l'article 1736 du Code civil, il y est mis fin moyennant le respect d'un préavis d'1 (un) mois minimum notifié par lettre recommandée par le bailleur.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Ben Yaghlane, l'expression de notre parfaite considération.



Caroline MANCEL  
Directrice générale adjointe



Grégor CHAPELLE  
Directeur général